

# CODIGO INTERNACIONAL PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS PROPIEDADES (IPMC-siglas en ingles) Edición del 2009

---

## EQUIPO Y ESTRUCTURAS PELIGROSAS

Cuándo, de acuerdo con este código, una estructura o el equipo son encontrados por el inspector del código como peligrosas, o cuando una estructura es encontrada no apta para la ocupación humana o es encontrado ilegal dicha estructura debe ser condenada.

Siempre que el funcionario del código haya condenado una estructura o el equipo bajo las provisiones de este código, un aviso oficial será colocado en un lugar visible en la estructura y se debe de notificar al propietario o la persona responsables de la estructura (IPMC Sección 107 & 108).

## REQUERIMIENTOS GENERALES PARA EL EXTERIOR (IPMC, Capítulo 3)

El dueño de la propiedad debe de mantener las estructuras y el exterior de la propiedad de acuerdo con los siguientes requerimientos. Una persona no debe de habitar como dueño-ocupante o permitir que otra persona ocupe una propiedad que no esté en condiciones sanitarias y seguras y que no cumple con los siguientes requisitos. Los ocupantes de una vivienda son responsables de mantener la unidad que ellos ocupan y controlan en una condición limpia, sanitaria y segura. Las siguientes áreas deben ser mantenidas:



**Sanidad** - Todo el exterior de la propiedad debe ser mantenido en una condición limpia, sanitaria y segura.

**Niveles y drenajes** - Todas las propiedades deben ser niveladas y mantenidas para prevenir la erosión de la tierra y para prevenir la acumulación de agua estancada en la propiedad.

**Banquetas y entradas de vehículos** - Todas las banquetas, aceras, caminos, entradas de los vehículos, estacionamientos y áreas similares deben ser mantenidas en forma debida, y estar libre de condiciones peligrosas.

**Áreas de estacionamiento** - Estacionar cualquier vehículo en el patio de enfrente de una o dos viviendas está prohibido a menos que dicho vehículo este estacionado en una área mejorada de asfalto, concreto, piedra, y grava con una delineación permanente.

**Jardinería** - Al menos 60% del área del patio de enfrente debe estar plantado con materiales vivos tales como plantas. Todas las áreas de jardinería deben ser plantadas con materiales aprobados incluyendo el césped, arbustos y árboles. La jardinería debe ser mantenida y las plantas dañadas o muertas deben ser reemplazadas. Las áreas de jardinería son los patios de enfrente, lado, traseros y servidumbres. (IPMC Sección 302)

## **REQUERIMIENTOS GENERALES PARA EL EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS**

(IPMC, Capítulo 3)

**Superficie exterior** - Todas las superficies exteriores, incluyendo las puertas, cuadros de las ventanas, entradas, balcones, patios y cercas deben mantenerse en una buena condición. Las superficies exteriores de madera, las que no son de madera resistentes al deterioro, deben estar protegidas de los elementos del clima y deterioro con pintura especial u otro material protector o tratamiento. La pintura que se esta pelando, cayendo en pedazos o raspada debe ser eliminada y se debe pintar las superficies otra vez.

**Paredes exteriores** - Todas las paredes exteriores deben estar libres de hoyos, rupturas, materiales sueltos o podridos; y deben ser mantenidas apropiadamente con material impermeabilizante cuando se requiera para evitar el deterioro.

**Techos y drenajes** - El desagüe del techo debe ser adecuado para prevenir la humedad o deterioro en las paredes e interior de la estructura. Desagües de los techos, drenajes y caídas de agua deben mantenerse en buena condición y libre de obstrucciones.

**Pasillos de las escaleras, patios, entradas y los balcones** - Todas las estructuras de los pasillos exteriores de las escaleras, patios, entradas y balcones deben ser mantenidos en buena condición y capaces de sostener el peso para lo que están hechos.

**Barandales y pasamanos** - Cada barandal y pasamanos debe estar firmemente sujetado y ser capaz de sostener los pesos normales para lo que están hechos y deben de mantenerse en buena condición.

**Ventanas y puertas** - Cada ventana y puerta debe mantenerse en buena condición, reparación y resistente a los cambios del clima. Las puertas que proporcionan acceso a una unidad alquilada debe estar equipadas con un cerrojo de diseño de cerradura de seguridad que pueda ser fácilmente abierto desde el interior sin la necesidad de llaves, y debe de tener una cerradura de no menos de 1 pulgada.

**Mosquiteros** - Los mosquiteros deben estar instalados en todas las ventanas operables. Los mosquiteros deben mantenerse libre de rasgaduras, hoyos o imperfecciones que pueda permitir la entrada de insectos. (IPMC Sección 303)

## **REQUERIMIENTOS GENERALES PARA EL INTERIOR (IPMC, Capítulo 3)**

El interior de la estructura debe mantenerse en buena condición, estructuralmente seguro y en buena condición sanitaria. Los ocupantes deben mantener la parte de la estructura que ellos ocupan o controlan en una condición limpia y sanitaria. Artículos específicos son los siguientes:

**Partes estructurales** - Deben ser mantenidas para que puedan ser capaces de sostener el peso impuesto.

**Superficies interiores** - Todas las superficies interiores, incluyendo ventanas y puertas, deben ser mantenidas. La pintura que se esté pelando, cayendo en pedazos, yeso suelto, rupturas, y la madera deteriorada debe ser removida y reparada.

**Escaleras, superficies para caminar, barandales y pasamanos** - Deben ser mantenidas y ser capaces de sostener el peso impuesto.

**Acumulación de basura** - El dueño y los ocupantes serán responsables de mantener la propiedad libre de exceso de basura al proveer y usar los contenedores de desecho apropiados.

**Plagas** - El dueño y ocupantes serán responsables de mantener la estructura libre de plagas de insectos y roedores antes y durante la ocupación. **(IPMC Sección 304, 305, 306)**

### **REQUERIMIENTOS DE VENTILACION Y LUCES** (IPMC, Capítulo 3)

**Cada espacio habitable deberá tener** al menos una ventana de la medida aprobada con dirección hacia fuera o el patio. El área total mínima debe ser del 8% del total del área del cuarto. Luz artificial y ventilación mecánica puede ser usada en lugar de las ventanas.

**Pasillos comunes y pasillos de las escaleras** - Cada pasillo común debe estar iluminado todo el tiempo al menos con un foco de 60 watt por cada 200 pies cuadrados de área del piso y con una distancia máxima entre los focos de 30 pies. Los pasillos de las escaleras deben estar iluminados en todo momento con un mínimo de 1 pie en cada nivel o piso.

**Cuarto de baño y baños de servicio** - Cada cuarto de baño o baños de servicio deben tener una ventana que se puede abrir o ventilación mecánica que descargue en el exterior. **(IPMC Sección 403)**

### **LIMITACION DE OCUPACION** (IPMC, Capítulo 3)

**Lugares para cocinar** - No se permite cocinar en cualquier cuarto para descansar o cuarto para dormir, y los aparatos domésticos para cocinar no se permitirán en cualquier cuarto para descansar o cuarto para dormir.

**Altura mínima para el techo** - Espacios habitables, pasillos, baños, sótanos, etc.; deben tener una altura mínima de no menos de 7 pies.

**Requerimientos para la recamara** - Cada recamara ocupada por una persona debe tener un espacio de al menos 70 pies cuadrados o una área de piso y 50 pies cuadrados más por cada persona adicional.

**Acceso a las recamaras** - Recamaras no constituye la única forma de tener acceso hacia otras recamaras o espacios habitables.

**Acceso a un baño** - Cada recamara debe tener acceso al menos a un cuarto con agua y un baño sin pasar a través de otra recamara. Cocinas y espacios no habitables no podrán ser usados para dormir.



**La ocupación prohibida** – Las cocinas y espacios no habitables no deben ser utilizados para dormir.

**Sobre-ocupación** - El número de personas que ocupan una unidad no debe de crear condiciones que, en la opinión del inspector del código, pone en peligro la vida, la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes.

**Preparación de comida** - Todos los espacios ocupados para la preparación de la comida deben tener un espacio adecuado y equipo para almacenar, preparar y servir la comida en una manera sanitaria. (IPMC Capítulo 4).

## LUGARES PARA LA PLOMERIA

**Lugar requerido** - Cada vivienda deberá tener y mantenerse en una condición sanitaria , con su propia tina de baño o regadera, taza de baño, lavamanos y fregadero de cocina además deberán estar en una condición segura y operable. Las viviendas de cuartos compartidos deberán tener al menos un lavamanos, taza de baño, tina de baño o regadera por cada cuatro cuartos de dormir.

**Sistemas de plomería** - Todo el equipo de plomería debe estar instalado apropiadamente, trabajar correctamente, libre de obstrucciones, averías, defectos, condición segura, sanitaria y funcional. El equipo de plomería debe tener las condiciones adecuadas para su uso y limpieza.

**Sistema de agua** - El suministro de agua debe mantenerse libre de contaminación. El sistema de suministro de agua debe ser instalado y mantenido para proveer el suministro de agua con el volumen y presión suficiente para que funcione correctamente el equipo de plomería.

**Agua caliente** - El equipo de agua caliente debe ser mantenido y ser capaz de proveer la cantidad adecuada de agua que sea requerida en cada lavamanos, taza de baño, tina de baño o regadera de una temperatura de no menos de 120 grados F. El calentador de gas para el agua no puede estar localizado en ningún baño, recamara u otro cuarto ocupado que mantiene las puertas cerradas, a menos que suficiente combustión de aire es proveído.

**Sistema de drenaje sanitario** - Todo el equipo de plomería debe estar correctamente conectado al sistema público de drenaje y mantenido libre de obstrucciones, averías y defectos. **(IPMC Capítulo 5).**

## CALEFACCION Y REQUERIMIENTOS ELECTRICOS

**Detectores de monóxido de carbono**- todas las ocupaciones residenciales que tienen un aparato de combustible o garaje conectado deben tener detectores de monóxido de carbono instalados por lo menos a 15 pies de cualquier unidad siempre que la unidad tenga un cambio de dueños y inquilinos o la unidad tenga cualquier reparación.

**Lugar de calefacción** - Las viviendas deberán tener equipo de calefacción capaz de mantener la temperatura de un cuarto a 65 grados F en todos los cuartos habitables cuando haya una temperatura exterior de -2 grados F. El equipo de cocinar no debe ser usado para proporcionar calefacción.

**Equipo de calefacción** - Todo el equipo de calefacción, chimeneas, y equipo para cocinar debe estar instalado correctamente y mantenido en una condición segura.



**Servicio eléctrico** - Las viviendas deberán funcionar con tres cables, 120/240 Vol., servicio eléctrico de fase simple teniendo una marca de no menos de 60 amperios.

**Equipo eléctrico** - Cada espacio habitable en una vivienda deberá tener al menos dos enchufes/recibidores separados. Cada área de lavado deberá contener al menos un receptor del tipo-tierra con un interruptor de circuito de tierra. Cada baño deberá tener al menos un receptor.

**Cables de extensión** - Cables de extensión no deberán ser usados para conexiones eléctricas permanentes. Cables de extensión no deben: extenderse de un cuarto a otro, estar a través de cualquier

puerta, extenderlo a través de las paredes o divisiones, o ser usado donde dicho cable pueda causar un daño físico. (IPMC Capítulo 6)

#### **LISTA DE MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD**

- Solamente unidades de viviendas están permitidas en todas las zonas marcadas como residencias familiares
- No se permiten apartamentos en el sótano o cuartos para dormir en la cochera o cuarto de herramientas en una residencia familiar.
- Todos los cuartos para dormir requieren tener una ventana o puerta de salida.
- Recamaras deben tener la medida adecuada.
- El equipo para la calefacción del agua deben ser adecuados.
- Las viviendas deben de tener el equipo de calefacción adecuado.
- Todo el equipo mecánico debe mantenerse en forma segura y trabajando adecuadamente.
- Cada vivienda debe tener un sistema eléctrico de seguridad.
- Cada cuarto habitable debe tener dos enchufes/receptores.
- Detectores de humo deben estar localizados en cada piso de la residencia, en cada recamara y cerca de las salidas de cada recamara.
- Cada vivienda debe tener su propio baño o regadera, lavamanos, taza de baño y fregadero de cocina, el cual debe ser mantenido en una condición segura y sanitaria, el fregadero de la cocina no puede ser usado como sustituto del lavamanos del baño.
- Los exteriores de la vivienda como puertas, ventanas, entradas, cercas deben estar en buena condición de mantenimiento y protegidas del deterioro con pintura u otros tratamientos.
- El equipo de plomería debe estar correctamente conectado a los sistemas de agua, drenaje y no deben estar interconectados y sin averías.
- No plagas de insectos o roedores
- Las ventanas de vidrio y mosquiteros deben estar en buena condición.
- El techo no debe de tener goteras o averías.
- Cables de extensión no deberán ser usados para conexiones eléctricas permanentes.

Se le recomienda llamar al Departamento de la Vigilancia de los Códigos al 303-651-8695 si usted sospecha una infracción de cualquier de las normas discutidas en esta sección.

Para más información sobre el Código Internacional para el Mantenimiento de las Propiedades favor de visitar:

1. Biblioteca Pública de Longmont
2. [www.ICC.org](http://www.ICC.org) o [www.ecodes.biz](http://www.ecodes.biz)

Favor de recordar que la ciudad de Longmont ha desarrollado un Código Internacional de Propiedades con ciertos requisitos específicos. Además, algunos de estos requisitos son solamente relevantes para la ciudad de Longmont mientras que otros requisitos reúnen las normas Estatales e Internacionales.